

Tussenrapportage aan Raad

Project Gebiedsexploitatie Winkelsteeg Kanaalzone

Peildatum 1 april 2024

Inhoudsopgave

Tussenrapportage aan Raad.....	1
Inhoudsopgave	2
1. Inleiding.....	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Samenvatting tussenrapportage.....	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Winkelsteeg overkoepelend	5
2.1 Programma (inhoudelijk kader)	5
2.2 Financiële kaders	6
2.3 Top risico's Winkelsteeg.....	6
2.4 Omgevingsmanagement.....	7
3. Deelgebied I Stationsomgeving Goffert NtC.....	9
3.1 Programma (inhoudelijk kader)	9
3.2 Voortgang / planning	9
3.3 Financiële afwijkingen	12
3.4 Risico's.....	12
4. Deelgebied II Kanaalknoop	13
4.1 Programma (inhoudelijk kader)	13
4.2 Voortgang / planning	13
4.2.1 Kanaalknoop Noord	13
4.2.2 Kanaalknoop Zuid	14
4.2.3 Publieke maatregelen	15
4.2.4 Komende mijlpalen	16
4.3 Financiële afwijkingen	16
4.4 Risico's.....	16
5. Deelgebied III Levensader	17
5.1 Programma (inhoudelijk kader)	17
5.2 Voortgang / planning	17
5.3 Financiële afwijkingen	19
5.4 Risico's.....	19
6. Deelgebied IV Kanaalfront	20
6.1 Programma (inhoudelijk kader)	20
6.2 Voortgang / planning	20
6.3 Financiële afwijkingen	20
6.4 Risico's.....	20
7. Deelgebied V Stedelijk Landgoed	21
7.1 Programma (inhoudelijk kader)	21
7.2 Voortgang / planning	21
7.3 Financiële afwijkingen	22
7.4 Risico's.....	22

1. Inleiding

Dit betreft de derde tussenrapportage voor de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Het rapport gaat in op de periode over januari t/m maart 2024.

1.1 Algemeen

In onderstaande tabel zijn de algemene projectgegevens vastgelegd. Dit is op basis van het VGP2024.

Algemeen		Financieel	
Datum van gegevens:	1 januari 2024	Looptijd:	18 jaar (2042)
Projectnaam:	Winkelsteeg	Omzet (kosten):	€ 328.742.000
Projectkenmerk:	Gebiedsexploitatie	Planrealisatie (kosten):	€ 19.644.000
Programma:	Aantrekkelijke stad	Saldo Eindwaarde*: - Planexploitatie - Investerings	-€ 97.637.000 -€ 26.114.000 -€ 71.523.000
Portefeuillehouder:	Noël Vergunst	Risicoprofiel	€ 49,2 mln. (planexploitatie) € 5,8 mln. (investerings)

In de stadsrekening 2023 wordt de volgende wijziging op verzoek accountant verwerkt:

- Wijziging van de opbrengstenparameters van de koopwoningen. Dit resulteert in een toename van opbrengstenstijging met € 3,5 mln. Op eindwaarde heeft dit een positief resultaat van € 4,0 mln.
- A.g.v. de wijziging van de opbrengstenparameters wijzigt het risicoprofiel als volgt:
 - Risico op grondprijzdaling neemt toe met € 1,6 mln.;
 - Kans op grondprijsstijging van € 0,7 mln. vervalt.

Hiermee komt het vigerende eindsaldo voor de planexploitatie uit op -€ 22,1 mln. en neemt het risicoprofiel planexploitatie toe met € 2,3 mln. naar € 52,5 mln.

1.2 Samenvatting tussenrapportage

In onderstaande tabel wordt beknopt de stand van zaken samengevat op de onderwerpen inhoudelijke kaders (lees: programma), voortgang/planning, financiële afwijkingen en risico's.

Peildatum	1-4-2024
Samenvatting	
I Programma (inhoudelijk kader)	
II Voortgang/planning	
III Financiële afwijkingen	
IV Risico's	

Toelichting:

Als gevolg van wijziging op de opbrengstenparameter is er op eindwaarde een positiever resultaat en op het risicoprofiel een negatiever resultaat te verwachten. Om deze reden scoort financiën groen en risico's rood. Verder scoort risico's rood vanwege de problematiek rondom netcongestie, zie §2.3 voor een toelichting op dit risico.

1.3 Leeswijzer

Voorliggende tussenrapportage hanteert de vigerende informatie vanuit de VGP2024 en de nog door de raad vast te stellen stadsrekening 2023.

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de ontwikkeldoelen, het programma wonen en niet-wonen, de financieel kaders, de top risico's en omgevingsmanagement. In hoofdstuk 3 t/m 7 wordt per deelgebied een uitgebreide toelichting gegeven over de recente ontwikkelingen en voortgang.

2. Winkelsteeg overkoepelend

De beoogde impact van de gebiedsexploitatie Winkelsteeg/Kanaalzone is om de transformatie van Winkelsteeg tot een aantrekkelijk woon-, werk-, en verblijfsgebied te bewerkstelligen. Om inhoudelijk richting te geven aan de transformatie is eerder een visie opgesteld, waarin de volgende ontwikkeldoelen zijn geformuleerd:

1. Winkelsteeg draagt bij aan duurzame economische groei en toevoeging van werkgelegenheid.
2. Winkelsteeg draagt bij aan het realiseren van een divers(er) woonmilieu in de Kanaalzone-Zuid.
3. Winkelsteeg speelt een sleutelrol in het verbinden van de oostelijke en westelijke kanaaloever, het verkleint de gevoelde/beleefde afstand tussen de stadsdelen aan weerszijden.

2.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma wonen en niet-wonen

Het vigerende programma VGP 2024 (actief en excl. passief) is als volgt:

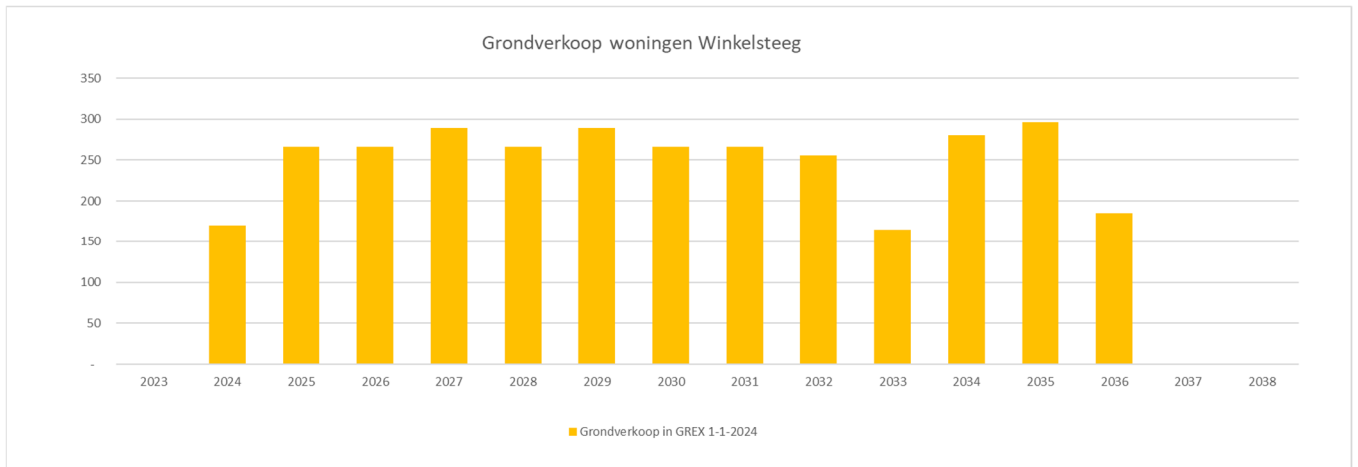
Programma Planexploitatie VGP 2024	Deelgebied 1 Stationsomgeving	Deelgebied 2 Kanaalknoop	Deelgebied 3 Levensader	Deelgebied 4 Kanaalfront	Deelgebied 5 Stedelijk landgoed	TOTAAL	%
Woningbouw *	1.137	1.573	230		462	3.402 st.	100%
Sociale huur	560 49%	308 20%	95 41%		83 18%	1.046 st.	31%
Middel dure huur	283 25%	213 14%	27 12%			523 st.	15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgrens	226 20%	381 24%	96 42%			703 st.	21%
Dure koop	68 6%	671 43%	12 5%		379 82%	1.130 st.	33%
Niet woningbouw	96.063	62.201	22.401	23.182	11.123	214.970 m ² bvo	
Smart Industry	60.729					60.729 m ² bvo	
Light Industry		43.496	15.729	4.637		63.862 m ² bvo	
Stadsdistributie		2.883	849	18.545		22.277 m ² bvo	
Consument verzorgende dienstverlening	5.904	10.900	1.858		4.090	22.752 m ² bvo	
Short Stay voorzieningen	6.709					6.709 m ² bvo	
Maatschappelijke voorzieningen	22.721	4.922	3.965		7.033	38.641 m ² bvo	

* excl. tijdelijke woningen NDW 21

In de hoofdstukken 3 t/m 7 wordt het programma per deelgebied nader uitgewerkt en worden eventuele afwijkingen toegelicht.

Verwachte grondverkoop

De volgende grafiek betreft het **woningbouwprogramma** binnen de gemeentelijke planexploitatie verdeeld over de jaren. In het VGP2024 staan voor het jaar 2024 circa 170 woningen gepland. Voor 2025 staan er circa 270 woningen gepland. Echter bestaat het stagnatierisico dat de markt en de corporaties het tempo van de gebiedsontwikkeling niet kunnen volgen. Het is de verwachting dat dit risico voor 2024 gaat optreden en dat grondverkoop eind 2024 onhaalbaar is.



Figuur 1 Grondverkoop per VGP2024

2.2 Financiële kaders

Voor de opbouw van de vigerende gebiedsexploitatie Winkelsteeg wordt verwezen naar het VGP2024. Dit betreft het uitgangspunt ten opzichte waarvan voorliggend tussenrapportage is opgebouwd.

De volgende afwijkingen zijn van toepassing:

- Wijziging van de opbrengst parameters (2024 t/m 2026) van de koopwoningen op verzoek van de accountant (te verwerken in Stadsrekening 2023). Dit resulteert in een toename van de opbrengsten met € 3,5 mln. (nominaal).
- Besluit van het GMT van december 2023 om in 2024 een extra opslag te rekenen van 11% over de interne uren en 16% over de externe uren. Op basis van de opdrachten van 2023 wordt ingeschat dat de plankosten in 2024 hierdoor toenemen met € 0,4 mln. (nominaal).
- In december 2023 is een anterieure overeenkomst gesloten met Borghese/Amvest voor de ontwikkeling van Kanaalknoop Noord locatie Lincoln Smitweld. Daarbij is overeengekomen dat Borghese/Amvest een exploitatiebijdrage betaalt aan de gemeente ter dekking van de gemeentelijke kosten specifiek voor deze ontwikkeling. Een deel van de exploitatiebijdrage, totaal € 0,5 mln., wordt betaald ter dekking van reeds gemaakte kosten die nu in de planexploitatie verwerkt zijn. Uitgangspunt was namelijk eerst dat de gemeente deze gronden ging ontwikkelen. Financieel betekent dit dat € 0,5 mln. vanuit de planexploitatie overgeboekt wordt naar het facilitaire deel (zie ook §4.3).

2.3 Top risico's Winkelsteeg

De top 5 financiële risico's zoals ook opgenomen in het VGP2024 zijn actueel, daarnaast zijn de volgende top gebied overstijgende risico's van toepassing:

Thema	Risico	Maatregelen
Energie	- Door netcongestie staat de voortgang van de integrale gebiedsontwikkeling onder grote druk. Liander en Tennet hebben kenbaar	- Intensief contact met Liander (ook t.b.v. uitbreiding onderstation van Liander).

	<p>gemaakt vooralsnog alleen beperkt elektriciteitsaansluitingen te kunnen realiseren voor kleinverbruik en woningen in het bijzonder. De reden daarvoor is tweeledig: 1) het aantal beschikbare aansluitingen voor kleinverbruik i.c. woningen is kleiner dan het aantal geplande woningen in Nijmegen. 2) er zijn geen aansluitingen beschikbaar voor grootverbruik, waardoor functies als hotels, supermarkt c.a. niet kunnen worden gerealiseerd. Dit raakt woningbouwprojecten die onderdeel uitmaken van een gemengd programma.</p> <p>- het niet tijdig zekerheid krijgen over de technische en organisatorische mogelijkheid om een collectief warmtesysteem (warme-koude opslag) te realiseren dan wel het creëren van zekerheid over de wijze waarop de energievoorziening in Winkelsteeg plaats dient te vinden;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grootverbruikersaansluitingen aangevraagd. - WKO onafhankelijk organiseren voor Winkelsteeg (geen impact derden). - Onderzoeken capaciteit / beschikbare WKO. - Back-up all-electric opnemen in tenders woningbouw. - Met Liander afspraken maken over alternatieve oplossingen en prioritering. - Masterplan netcongestie vanuit afdeling Stadsontwikkeling
<p>Parkeren</p>	<ul style="list-style-type: none"> - de visie en strategie rondom het exploiteren van parkeergarages (o.a. het eigendomsvraagstuk) is nog niet voldoende uitgewerkt. In de komende periode wordt uitgewerkt hoe het parkeervraagstuk aangesloten kan worden in de ontwikkeling van de gebieden. - a.g.v. bovenstaande is de vraag of het tempo van de ontwikkeling van de parkeergarages aan zal sluiten bij het tempo van de gebiedsontwikkeling. 	<ul style="list-style-type: none"> - Onderzoek governance parkeren en mobiliteitsconcept Winkelsteeg. - Het college heeft een voorstel in voorbereiding voor het exploiteren van de parkeergarages binnen de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Hierin wordt ingezet om de parkeergarages in de gemeentelijke ontwikkelgebieden in eigendom en exploitatie van de gemeente te brengen (raadsvoorstel verwacht rond de zomer 2024).

2.4 Omgevingsmanagement

Door middel van nieuwsbrieven, gesprekken, informatie op de website en informatieve bijeenkomsten voor bedrijven, omwonenden en overige belangstellende(n) is op meerdere manieren informatie over de ontwikkeling gedeeld. Er zijn bijeenkomsten georganiseerd in het kader van bestemmingsplannen en de hoofdinfrastructuur. Verder is er ook met diverse stakeholders en belangenorganisatie (onder andere IVN, Zelfregiecentrum Nijmegen en de fietsersbond) in het gebied één-op-één afstemming geweest.

Er zijn meerdere nieuwsbrieven uitgegeven met actuele informatie en terugkoppelingen van bijeenkomsten. Op dit moment kent de nieuwsbrief Winkelsteeg bijna 900 abonnees en dit aantal loopt nog steeds op. Ook is er informatie over de ontwikkeling te vinden op mijnwijkplan, de gemeentelijke website en de website van Winkelsteeg.

Voor de gebiedsbranding is een strategie en visuele identiteit voor Winkelsteeg ontwikkeld. Met de visuele identiteit krijgt het gebied een nieuw eigentijds gezicht en passende profilering om (toekomstige) doelgroepen aan te trekken en ontwikkelingen succesvol tot stand te brengen. Tijdens het gebiedsbrandingsproces zijn experts vanuit diverse disciplines betrokken, waaronder corporaties, bedrijven, makelaars en de culturele- en evenementensector. Door bijeenkomsten en wandelingen in het gebied is bruikbare informatie verzameld. Ook is in 2023 onderzoek gedaan in de omgeving naar het beeld dat de omgeving heeft over Winkelsteeg op dat moment.

Samen met passende initiatieven voor tijdelijke invulling van plekken wordt de branding van het gebied in 2024 goed zichtbaar. Doordat er meer projecten in de uitvoeringsfase komen en voorafgaand buiten voorbereidende werkzaamheden plaatsvinden, wordt steeds beter zichtbaar dat het gebied gaat veranderen. De omgeving wordt hierbij betrokken en hierover geïnformeerd.

3. Deelgebied I Stationsomgeving Goffert NtC

3.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het programma woningbouw en niet-woningbouw voor deelgebied I is als volgt:

Programma Planexploitatie VGP 2024	Deelgebied 1 Stationsomgeving	Deelgebied 2 Kanaalknoop	Deelgebied 3 Levensader	Deelgebied 4 Kanaalfront	Deelgebied 5 Stedelijk landgoed	TOTAAL	%
Woningbouw *	1.137	1.573	230		462	3.402 st.	100%
Sociale huur	560 49%	308 20%	95 41%		83 18%	1.046 st.	31%
Middeldure huur	283 25%	213 14%	27 12%			523 st.	15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgrens	226 20%	381 24%	96 42%			703 st.	21%
Dure koop	68 6%	671 43%	12 5%		379 82%	1.130 st.	33%
Niet woningbouw	96.063	62.201	22.401	23.182	11.123	214.970 m² bvo	
Smart Industry	60.729					60.729 m² bvo	
Light Industry		43.496	15.729	4.637		63.862 m² bvo	
Stadsdistributie		2.883	849	18.545		22.277 m² bvo	
Consument verzorgende dienstverlening	5.904	10.900	1.858		4.090	22.752 m² bvo	
Short Stay voorzieningen	6.709					6.709 m² bvo	
Maatschappelijke voorzieningen	22.721	4.922	3.965		7.033	38.641 m² bvo	

* excl. tijdelijke woningen NDW 21

Er zijn op dit moment geen afwijkingen op vigerend programma deelgebied I.

3.2 Voortgang / planning

De volgende activiteiten / mijlpalen zijn gerealiseerd:

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 12 juli 2023. Er zijn twee beroepen ingediend tegen het bestemmingsplan. Voor de behandeling van deze beroepen heeft de Raad van State de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (STAB) ingeschakeld. STAB heeft schriftelijke vragen gesteld en gesprekken gevoerd met de gemeente, de moskee en Kadans (bezwaarmaker Halfgeleiderweg) wat zal leiden tot een advies.

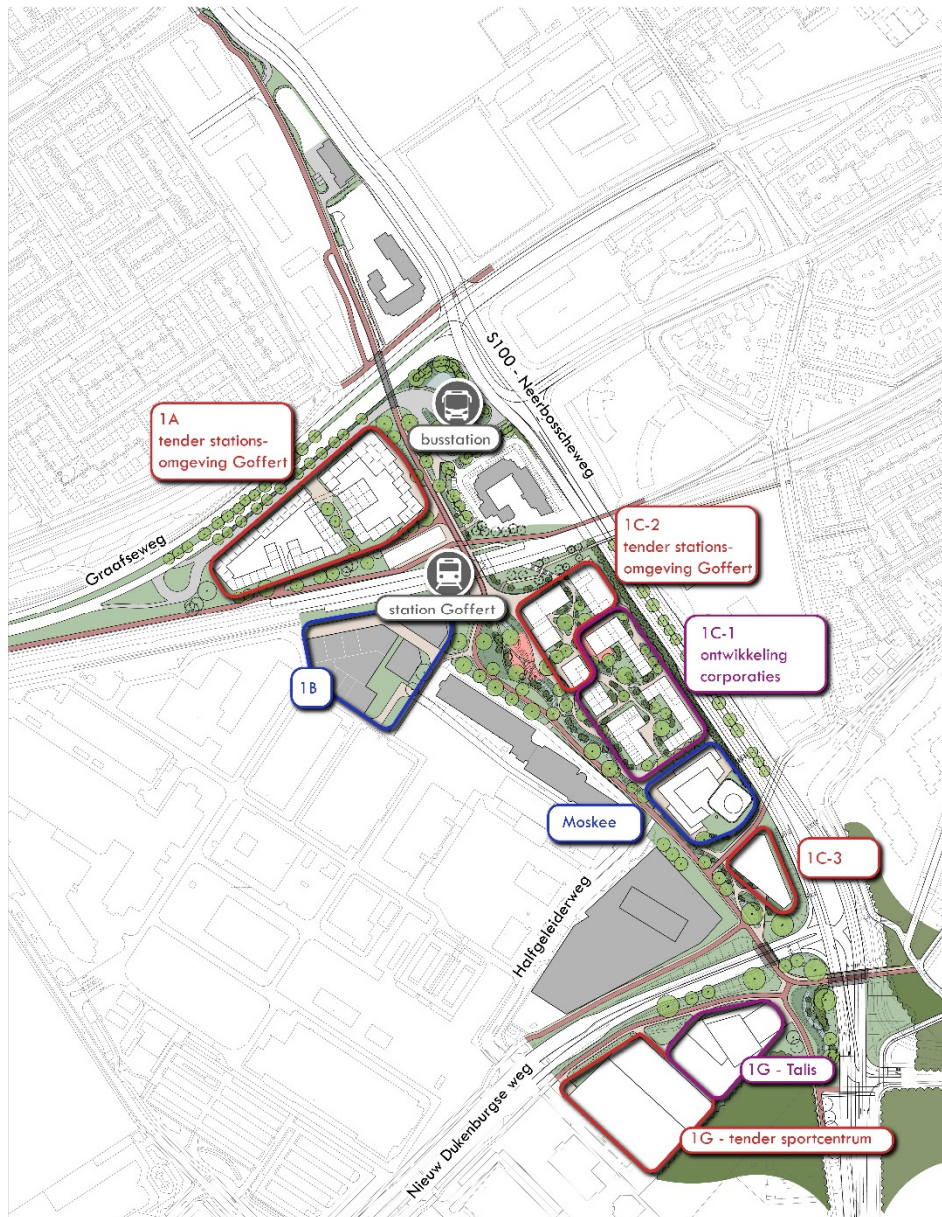
Verder zijn de verweerschriften voor de beroepen opgesteld en verstuurd aan de Raad van State en zijn er parallel gesprekken gevoerd met de moskee en Kadans.

Omgevingsmanagement

Er vinden regelmatig gesprekken plaats met relevante stakeholders in het gebied. Zo zijn er bijvoorbeeld (1 op 1) gesprekken met Noviotech Campus (NTC), NXP, Kadans, Nexperia, Quick 1888, woningcorporaties, (grond)eigenaren, wijkraden en ondernemers in het kader van de gebiedsontwikkeling en met name rondom de onderwerpen mobiliteit (incl. parkeren), de ontsluiting van diverse kavels en bereikbaarheid.

Uitgifte grond

De programmering in de planexploitatie gaat ervan uit dat ten zuiden van het station Goffert gestart wordt met de realisatie van het vastgoedprogramma. Met de betrokken woningcorporaties wordt momenteel de planvorming en de uitgifte van grond voor de sociale huurwoningen in plot 1C-1 (zie onderstaand figuur) uitgewerkt. Naar verwachting leidt dit in Q3/Q4 2024 tot het sluiten van koopovereenkomsten en vindt de daadwerkelijke levering van de eerste gronden Q1 2025 plaats. De corporaties hebben het schetsontwerp afgerond waarmee de aanbesteding voor het selecteren van een aannemer door de corporaties kan starten.



Figuur 2 Plots binnen deelgebied I

Plot 1A en 1C-2

De tender op basis van concurrentie gerichte dialoog voor plot 1A en plot 1C-2 verkeert momenteel in de selectiefase. De totale opgave bestaat uit 500 tot 600 woningen, maximaal 101 short-stay eenheden en maximaal 8271 m² bruto vloeroppervlakte aan niet-woonprogramma.

Voor de selectiefase hebben zes partijen zich ingeschreven, welke allen voldoen aan de inschrijvingseisen. Voor de gunningsfase is er ruimte voor vier partijen, waardoor een loting heeft bepaald welke partijen deel gaan nemen aan de gunningsfase. De gunningsfase start in mei 2024, de definitieve gunning wordt Q1 2025 verwacht.

Plot 1B

Op plot 1B is conform de planexploitatie een werkprogramma gepland. Er is door partijen interesse getoond en inmiddels zijn er diverse gesprekken gevoerd. In de komende periode wordt onderzocht of een uitgifte van grond aan een partij tot de mogelijkheden behoort.

Moskee (plot 1D)

Met het bestuur van de Moskee lopen gesprekken om tot een overeenkomst te komen die moet leiden tot de realisatie van de moskee. De gesprekken hebben tot op heden nog niet geleid tot overeenstemming, omdat gestelde randvoorwaarden door het bestuur van de moskee voorsnog niet aanvaardbaar zijn.

Sportcentrum (plot 1G) in combinatie met woon en werkprogramma

De aanbesteding voor de realisatie van het sportcentrum (zwembad en sporthal) is in januari 2024 gepubliceerd. Er zijn inmiddels vijf partijen geselecteerd om in te schrijven. In augustus 2024 dienen de partijen een ontwerp van het gebouw in, waarna eind 2024 de gunning kan plaatsvinden. Start bouw wordt verwacht in 2025.

Daarnaast wordt uitvoering gegeven aan de motie 'Ik heb je voor het eerst ontmoet... daar bij die waterkant' en wordt onderzocht of er in het complex ook een nieuw gezondheidscentrum kan worden gerealiseerd, hierin wordt ook gekeken naar de behoefte, locatie en fasering binnen de gehele Winkelsteeg. Het onderzoek naar de huisvesting van de eerstelijnszorg is inmiddels afgerond, er wordt nu gekeken of er een partij is die op het plot 1G een gezondheidscentrum wil gaan bouwen. De beantwoording van de motie is voorzien in het tweede kwartaal van 2024.

Op hetzelfde plot als het Sportcentrum is ruimte voor een programma wonen en werken en parkeervoorzieningen. De focus van het woonprogramma ligt op sociale huur en betaalbaar. Er zijn verkennende gesprekken met een woningbouwcorporatie die invulling kan geven aan deze woonopgave.

Parkeren

Er worden twee parkeerhubs voorzien binnen dit deelgebied, één ten noorden van Station Goffert en één op plot 1G (sportcentrum). Er is een raadsvoorstel in de maak om de financiering, het beheer en de exploitatie van deze parkeerhubs door de gemeente Nijmegen mogelijk te kunnen maken.

Verder wordt er op dit moment onderzocht welke aanpassingen benodigd zijn voor het fietsparkeren nabij Station Goffert. In de huidige situatie zijn er ongeveer 550 parkeerplekken, verdeeld over de noord en zuidzijde van het van het station. Als gevolg van de verwachte toename van treinreizigers en de mobiliteitstransitie worden meer fietsparkeerplaatsen gevraagd. Er lopen gesprekken met NS stations, ProRail en de Provincie Gelderland om de inrichting toekomstbestendig te maken. De verwachting is dat het huidige aantal fietsparkeerplaatsen ongeveer zal verdubbelen. De financiering/dekking hiervoor is nog niet georganiseerd. De eerste financiële indicatie voor de oplossing voor fietsparkeren zijn geraamd op circa €3,5 mln. Nader onderzoek hierna loopt nog.

Publieke maatregelen

Hoofdinfrastructuur Winkelsteeg

De bouwteamfase van de Hoofdinfrastructuur Winkelsteeg is doorlopen, waarbij de infrastructurele maatregelen zoals verleggen Graafseweg/Neerbosscheweg, aanleg OV-plein, aanleg onderdoorgang Graafseweg en aanleg onderdoorgang onder Weg door Jonkerbos onderdeel zijn van de scope. In Q2 2024 wordt de uitvoeringsovereenkomst getekend met de aannemer indien overeenstemming wordt bereikt over de prijs, waarna gestart wordt met de realisatiewerkzaamheden.

Verleggen Kabels & Leidingen

De eerste fase van het verleggen van Kabels & Leidingen (in dit geval de hoogspanningsleiding) in het deelgebied is gerealiseerd.

Hoofdgroenstructuur

Als gevolg van de aanpassingen aan de hoofdinfrastructuur is een kapvergunning aangevraagd. Hierop zijn geen bezwaren ingediend, zodat het kappen en/of verplanten van bomen onder begeleiding van een ecooloog uitgevoerd kan worden. Het hout van de gekapte bomen wordt toegepast in Winkelsteeg als onderdeel van de hoofdgroenstructuur en elementen in de openbare ruimte. Verder wordt in het ontwerp van een aantal onderdoorgangen gekeken naar de mogelijkheid voor ecologische passages. Ook wordt de oversteek van eekhoorns verkend en wordt er rekening gehouden met vleermuisroutes.

Komende mijlpalen

- Start realisatie hoofdinfrastructuur;
- Sluiten overeenkomst met moskee;
- Tender concurrentie gerichte dialoog;
- Sluiten koopovereenkomst met corporaties voor sociale huurwoningen plot 1C-1.

3.3 Financiële afwijkingen

De eerste uitgifte van grond is beoogd eind Q4 2024. Op dit moment lopen de gesprekken met corporaties over de uitgifte- en ontwikkelcondities. Het is nog niet duidelijk hoe de corporaties deze condities willen invullen. Financiële afwijkingen hieromtrent worden opgenomen in het VGP2025.

3.4 Risico's

De top inhoudelijke risico's voor het deelgebied Stationsomgeving Goffert betreffen:

- Bereiken overeenstemming met corporaties en bestuur moskee tot ontwikkeling van het gebied te komen, in een zo vlot als mogelijk tempo;
Maatregelen: i) samenwerking met corporaties en ii) gesprekken met bestuur moskee
- Of de tenderpartijen binnen de gestelde inhoudelijke en financiële kaders tot een haalbaar en aantrekkelijk plan kunnen komen;
Maatregelen: toepassen van een concurrentiegerichte dialoog als aanbestedingsmethode
- Het gegrond verklaren van het beroepen op het bestemmingsplan;
Maatregelen: opstellen verweerschriften, overleggen met beroepsmakers.
- Prijsvorming realisatie hoofdinfrastructuur.
Maatregelen: toetsen marktconformiteit, inzet onafhankelijke kostendeskundige.

4. Deelgebied II Kanaalknoop

4.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het actieve programma woningbouw en niet-woningbouw voor deelgebied II is als volgt:

Programma Planexploitatie VGP 2024	Deelgebied 1 Stationsomgeving	Deelgebied 2 Kanaalknoop	Deelgebied 3 Levensader	Deelgebied 4 Kanaalfront	Deelgebied 5 Stedelijk landgoed	TOTAAL	%
Woningbouw *	1.137	1.573	230		462	3.402 st.	100%
Sociale huur	560 49%	308 20%	95 41%		83 18%	1.046 st.	31%
Middeldure huur	283 25%	213 14%	27 12%			523 st.	15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgrens	226 20%	381 24%	96 42%			703 st.	21%
Dure koop	68 6%	671 43%	12 5%		379 82%	1.130 st.	33%
Niet woningbouw	96.063	62.201	22.401	23.182	11.123	214.970 m² bvo	
Smart Industry	60.729					60.729 m ² bvo	
Light Industry		43.496	15.729	4.637		63.862 m ² bvo	
Stadsdistributie		2.883	849	18.545		22.277 m ² bvo	
Consument verzorgende dienstverlening	5.904	10.900	1.858		4.090	22.752 m ² bvo	
Short Stay voorzieningen	6.709					6.709 m ² bvo	
Maatschappelijke voorzieningen	22.721	4.922	3.965		7.033	38.641 m ² bvo	

* excl. tijdelijke woningen NDW 21

(excl. faciliterend grondbeleid Kanaalknoop Noord)

Er zijn op dit moment geen afwijkingen op vigerend programma deelgebied II.

4.2 Voortgang / planning

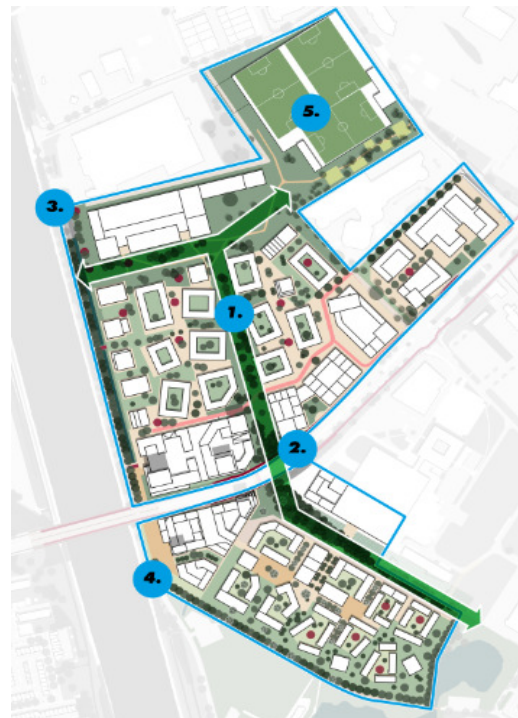
De volgende activiteiten / mijlpalen zijn gerealiseerd:

Deelgebied Kanaalknoop

De stedenbouwkundige verkenning 2022 is hiernaast weergegeven. Er is sprake van nadere planvorming (zie voortgangstekst in deze paragraaf) die mogelijk effect heeft op deze kaart.

Het deelgebied wordt als volgt opgesplitst:

1. Hoofdgroenstructuur
2. Onderdoorgang NDW
3. Kanaalknoop Noord (ontwikkelingen ten noorden NDW)
4. Kanaalknoop Zuid (ontwikkelingen ten zuiden NDW)
5. Voetbalvelden in combinatie met werken



Figuur 3 stedenbouwkundige verkenning Kanaalknoop

4.2.1 Kanaalknoop Noord

Bestemmingsplan

Op 27 september 2023 heeft de raad het bestemmingsplan vastgesteld. Er zijn twee beroepen binnengekomen van Antargaz en Lidl. Er zijn beroepsverweerschriften opgesteld en parallel vinden gesprekken met beide partijen plaats. Zie §6.2 voor een toelichting op Antargaz. In afstemming met Lidl wordt onderzocht of een planaanpassing kan leiden tot intrekking van het beroep. Voor de behandeling van deze beroepen heeft de Raad van State de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (STAB) ingeschakeld. Inmiddels heeft de STAB een adviesrapport opgesteld.

Faciliterend grondbeleid

De raad heeft ingestemd met het uit de planexploitatie halen van Kanaalknoop Noord locatie Lincoln Smitweld en deze ontwikkeling door middel van faciliterend grondbeleid mogelijk te maken. Het besluit is genomen via de Stadsbegroting 2024. Daaropvolgend is eind 2023 de anterieure overeenkomst opgesteld en overeengekomen met de Ontwikkelcombinatie Winkelsteeg B.V. De overeenkomst ziet tot op de ontwikkeling van het woningbouwprogramma van maximaal 2.420 woningen en de ontwikkeling van ca. 8.500m² BVO Gemengde Doeleinden en ca. 18.500m² BVO werken. Tot slot is de wet voorkeursrecht gemeenten aanwijzing voor dit gebied ingetrokken.



Figuur 4 Kanaalknoop Noord locatie Lincoln Smitweld (in rode kader)

De Ontwikkelcombinatie Winkelsteeg B.V. is gestart met het uitwerken van het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan. Zie §4.3 voor een toelichting op het financiële effect van het sluiten van de anterieure overeenkomst.

Verkenning sporten op dak

Met een (High Tech) bedrijf zijn de afgelopen jaren diverse gesprekken gevoerd om een nieuw te bouwen bedrijfspand te combineren met sporten op dak. Dit op het voormalige terrein van Ashendene (zie voor de locatie figuur 3 item 5). Het bedrijf heeft in het eerste kwartaal van 2024 aangegeven te stoppen met de voorbereidingen van de nieuwbouw op Winkelsteeg in verband met veranderende (wereld)markt omstandigheden bij haar belangrijkste afnemer(s).

De insteek is nu om deze “Ashendene” kavel in de markt te zetten om te ontwikkelen tot een bedrijfskavel met twee kunstgras voetbalvelden op het dak en een half veld (pupillenveld) op maaiveld.

4.2.2 Kanaalknoop Zuid

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt op 9 april 2024 behandeld in het college en naar verwachting op 5 juni 2024 behandeld in de raad.

Uitgifte grond

Er is gestart met een tenderprocedure (concurrentie gerichte dialoog) voor het deel van Kanaalknoop Zuid dat tegen de Nieuwe Dukenburgseweg aanligt. De selectiefase is inmiddels afgerond, waarbij vier geschikte partijen zijn geselecteerd. De verwachting is dat deze aanbesteding Q4 2024 is afgerond.

Voor een ander gedeelte van Kanaalknoop Zuid wordt onderzocht hoe dit zo snel als mogelijk tot realisatie te laten komen met een passende woonconcept. Hiertoe wordt dit jaar getracht tot contractering te komen

Tot slot is het de strategie om kleine tenders uit te geven, zodat zowel de kleine als de middelgrote bouwers/ontwikkelaars een project in dit deelgebied kunnen ontwikkelen. Deze procedures worden in de tweede helft van dit jaar worden uitgezet in de markt

Parkeerhub naast gemeentewerf

Het uitgangspunt is om een parkeergebouw te realiseren naast de gemeentewerf voor de parkeerbehoefte van Kanaalknoop Zuid. Daarmee kan een relatief efficiënte parkeeroplossing worden gerealiseerd, waardoor er ook meer ruimte ontstaat voor andere type woningen (grondgebonden) in Kanaalknoop-Zuid. Hiervoor wordt een deel van de gemeentewerf verplaatst. Voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie wordt in de loop van 2024 een strategisch huisvestingsplan opgesteld, op basis van de uitkomsten van dit plan wordt het vervolgproces bepaald. Tevens is er een raadsvoorstel in de maak om de financiering, het beheer en de exploitatie van deze parkeerhub door de gemeente Nijmegen mogelijk te kunnen maken.

Verplaatsen Sportpark

Op sportpark Winkelsteeg is op vier voetbalvelden een tijdelijke noodopvang voor circa 1.200 asielzoekers gerealiseerd. De opvang zou per 1 november 2023 leeg zijn, maar het COA heeft een verzoek gedaan om dat te verlengen naar 1 maart 2024 en later naar 1 mei 2024. Vanaf juni 2024 worden er archeologische werkzaamheden uitgevoerd. Waarna de bouwrijp activiteiten starten.

4.2.3 Publieke maatregelen

Nieuwe Dukenburgseweg

De bouwteamfase van de Hoofdinfrastructuur Winkelsteeg is bijna afgerond, waarbij de infrastructurele maatregelen de Nieuwe Dukenburgseweg en de onderdoorgang voor langzaam (voet- en fiets) verkeer Nieuwe Dukenburgseweg onderdeel zijn van de scope. De verwachting is dat in Q2 2024 de realisatieovereenkomst wordt gesloten met de aannemer en de uitvoering direct van start gaat. In de fasering van de Hoofdinfrastructuur is de aanpassing aan de Nieuwe Dukenburgseweg en de realisatie van de onderdoorgang in 2025/2026 opgenomen.

Hoofdgroenstructuur

Op dit moment wordt gewerkt aan een notitie waarin wordt omschreven hoe het waardevolle groen en bomen binnen Winkelsteeg kunnen worden gecompenseerd. Naast het toevoegen van nieuw groen en bomen wordt gewerkt aan een kwaliteitsverbetering van het groene netwerk in het ontwikkelgebied, zodat juist het geheel tot een extra meerwaarde kan laten zijn. Er wordt gewerkt aan detail uitwerkingen voor de verschillende deelgebieden beschikbaar.

In de afgelopen periode is voor een deel van de hoofdgroenstructuur in de buurt van de hoofdinfrastructuur een studie uitgevoerd om te onderzoeken hoe de structuur moet

worden ingepast binnen de plannen rond de Nieuwe Dukenburgseweg. In het onderzoek is als uitgangspunt opgenomen om zoveel mogelijk bestaande bomen in te passen.

Park Winkelsteeg

In samenwerking met een extern landschappelijk architectenbureau wordt gewerkt aan het schetsontwerp voor het Park Winkelsteeg. In dit proces wordt de inpassing van een poel onderzocht.

4.2.4 Komende mijlpalen

- Vaststellen bestemmingsplan Kanaalknoop Zuid door Raad in Q2;
- Gunning eerste tender Kanaalknoop Zuid o.b.v. concurrentiegerichte dialoog;
- Start onderzoeken en bouwrijp maken;
- Vaststellen parkeerexploitatie door Raad;
- Sluiten realisatieovereenkomst voor de hoofdinfrastructuur.

4.3 Financiële afwijkingen

De volgende financiële afwijkingen zijn van toepassingen op deelgebied II:

- De verandering van een actieve naar faciliterende ontwikkeling van de locatie Lincoln Smitweld. Hiervoor is in december 2023 een anterieure overeenkomst gesloten met Borghese/Amvest. Daarbij is overeengekomen dat Borghese/Amvest een exploitatiebijdrage betaalt aan de gemeente ter dekking van de gemeentelijke kosten specifiek voor deze ontwikkeling.

4.4 Risico's

De top inhoudelijke risico's voor het deelgebied Kanaalknoop betreffen:

- Of de tenderpartijen binnen de gestelde inhoudelijke en financiële kaders tot een haalbaar en aantrekkelijk plan kunnen komen;
Maatregelen: toepassen van een concurrentiegerichte dialoog als aanbestedingsmethode
- Vinden van een partij die bereid is om het sporten op het dak mogelijk te maken.
Maatregelen: in de markt zetten van "Ashdene" kavel om te ontwikkelen tot een bedrijfskavel met twee kunstgras voetbalvelden op het dak en een half veld (pupillenveld) op maaiveld.
- Niet tijdig verplaatsen bedrijf / bedrijfsonderdelen i.v.m. hindercontour
Maatregelen: zie §6.2.

5. Deelgebied III Levensader

5.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het programma woningbouw en niet-woningbouw voor deelgebied III is als volgt:

Programma Planexploitatie VGP 2024	Deelgebied 1 Stationsomgeving	Deelgebied 2 Kanaalknoop	Deelgebied 3 Levensader	Deelgebied 4 Kanaalfront	Deelgebied 5 Stedelijk landgoed	TOTAAL	%
Woningbouw *	1.137	1.573	230		462	3.402 st.	100%
Sociale huur	560 49%	308 20%	95 41%		83 18%	1.046 st.	31%
Middel dure huur	283 25%	213 14%	27 12%			523 st.	15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgrens	226 20%	381 24%	96 42%			703 st.	21%
Dure koop	68 6%	671 43%	12 5%		379 82%	1.130 st.	33%
Niet woningbouw	96.063	62.201	22.401	23.182	11.123	214.970 m² bvo	
Smart Industry	60.729					60.729 m ² bvo	
Light Industry		43.496	15.729	4.637		63.862 m ² bvo	
Stadsdistributie		2.883	849	18.545		22.277 m ² bvo	
Consument verzorgende dienstverlening	5.904	10.900	1.858		4.090	22.752 m ² bvo	
Short Stay voorzieningen	6.709					6.709 m ² bvo	
Maatschappelijke voorzieningen	22.721	4.922	3.965		7.033	38.641 m ² bvo	

* excl. tijdelijke woningen NDW 21

Er zijn op dit moment geen afwijkingen op vigerend programma deelgebied III.

5.2 Voortgang / planning

De voortgang rondom het deelgebied Levensader is als volgt:

NDW21

Eind 2023 zijn de eerste twee gebouwen met elk ca. 70 woningen opgeleverd. De belangstelling voor de woningen is groot met >2.000 belangstellenden per gebouw. Vanuit het Rijk is de subsidievoorwaarde opgelegd dat 30% wordt toegewezen aan statushouders. In 2024 worden alle gebouwen opgeleverd. In verband met de langere bouwperiode nemen de plankosten en kosten voor woonrijp maken toe.



Figuur 5 Realisatie bouwblokken NDW21

De akoestische voorziening, om het geluid van de bovengrondse trafo te weren, is gereed. Daarmee kunnen ook de laatste twee gebouwen worden bewoond.



Figuur 6 Akoestische voorziening vanuit oogpunt Natuursteenbedrijf

Voor de te realiseren buurtvoorziening is in december 2023 de omgevingsvergunning ingediend. De verwachting is dat Q2/Q3 2024 de buurtvoorziening operationeel is.

(Oriënterende) gesprekken met stakeholders

Er worden met diverse stakeholders gesprekken gevoerd. Het gaat onder andere om (niet uitputtend) gesprekken met autobedrijven met als doel om te onderzoeken of partijen open staan voor verplaatsing.

Tevens wordt er onderzoek gedaan naar verplaatsing van de Gemeentewerf, waarbij wordt onderzocht op welke wijze verplaatst kan worden. Op dit moment wordt een Programma van Eisen opgesteld voor de nieuwe locatie. Tijdelijk kan de werf met een kleiner buitenterrein op de locatie blijven, een deel van het buitenterrein wordt elders binnen Winkelsteeg gecompenseerd.

Overige ontwikkelingen in het gebied

Naast de voortgang gerelateerd aan de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035 en de gebiedsexploitatie, zijn er in het gebied nog een aantal veranderingen:

De Hulsen

In samenwerking met en voor IrisZorg wordt woon-zorg-voorziening voor 145 dak- en thuislozen met regionale functie gerealiseerd. Ondanks de bouwkostenstijging door de Oekraïne-oorlog is het gelukt een aannemer te vinden. De bestaande bebouwing is gesloopt. Alleen gebouw De Flet nog niet. Die is nog nodig voor de opvang van een deel van de bewoners van De Hulsen. De nieuwbouw van De Hulsen is gestart en de verwachting is begin 2025 gereed.



Figuur 7 Nieuwbouw De Hulsen

Gezamenlijk Archeologisch Depot (gemeente Nijmegen/provincie Gelderland)

Het bestaande archeologisch depot van de gemeente Nijmegen wordt uitgebreid om ook het archeologisch depot Gelderland onder dak te kunnen bieden. In de nieuwe uitbreiding zijn de bewaarcondities veel beter en wordt voldaan aan regelgeving op dit vlak. Het wordt het grootste archeologisch depot van Nederland met een bijzonder laag energieverbruik voor de nieuwbouw. De bouw is gestart en de oplevering van de nieuwbouw wordt in de zomer van 2024 verwacht. De verhuizing van de collecties naar de juiste plaatsen in nieuwbouw en bestaande bouw vindt daaropvolgend plaats.

De provincie Gelderland heeft een subsidie van € 4,3 mln. toegekend voor het ontwikkelen en bouwen van het Archeologisch Depot Nijmegen – Gelderland.

Komende mijlpalen

- Opleveren resterende bouwblokken NDW21 zomer 2024;
- Oplevering De Hulsen Q1 2025;
- Oplevering nieuwbouw Archeologisch Depot Nijmegen – Gelderland zomer 2024.

5.3 Financiële afwijkingen

De oplevering van de woningen NDW21 is nu meermaals uitgesteld. Het gevolg is dat processen langer lopen en dat plankosten en kosten voor woonrijpmaken toenemen. Gesprekken met de aannemer zijn al gestart. Er wordt verkend of deze tegenvallers te verhalen zijn op de aannemer van de corporaties.

De vertraging heeft mogelijk financiële tegenvallers tot gevolg voor de subsidies. Er bestaat een kans op terugvordering, omdat voorwaarden voor tijdstip van oplevering niet worden behaald. In overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en de Taskforce Flexibele woningbouw wordt onderzocht of terugvordering voorkomen kan worden. De kans op voordoen wordt als klein ingeschat.

5.4 Risico's

De top inhoudelijke risico's voor het deelgebied Levensader betreffen:

- Meerkosten voor plankosten, bouwrijp- en woonrijp maken NDW21;
Maatregelen: onderzoeken of kosten verhaalbaar zijn a.g.v. de vertraging ontstaan door de aannemer van de corporatie.
- Verschuiving in realisatietermijn NDW21 heeft mogelijke impact op verstrekte subsidies (Stimulering flexibele bouw en Snelle huisvesting kwetsbare doelgroepen in crisistijd).
Maatregelen: veelvuldige communicatie / afstemming met BZK op diverse niveaus om terugvordering te voorkomen.

6. Deelgebied IV Kanaalfront

6.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het programma woningbouw en niet-woningbouw voor deelgebied IV is als volgt:

Programma Planexploitatie VGP 2024	Deelgebied 1 Stationsomgeving	Deelgebied 2 Kanaalknoop	Deelgebied 3 Levensader	Deelgebied 4 Kanaalfront	Deelgebied 5 Stedelijk landgoed	TOTAAL	%
Woningbouw *	1.137	1.573	230		462	3.402 st.	100%
Sociale huur	560 49%	308 20%	95 41%		83 18%	1.046 st.	31%
Middeldure huur	283 25%	213 14%	27 12%			523 st.	15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgrens	226 20%	381 24%	96 42%			703 st.	21%
Dure koop	68 6%	671 43%	12 5%		379 82%	1.130 st.	33%
Niet woningbouw	96.063	62.201	22.401	23.182	11.123	214.970 m² bvo	
Smart Industry	60.729					60.729 m ² bvo	
Light Industry		43.496	15.729	4.637		63.862 m ² bvo	
Stadsdistributie		2.883	849	18.545		22.277 m ² bvo	
Consument verzorgende dienstverlening	5.904	10.900	1.858		4.090	22.752 m ² bvo	
Short Stay voorzieningen	6.709					6.709 m ² bvo	
Maatschappelijke voorzieningen	22.721	4.922	3.965		7.033	38.641 m ² bvo	

* excl. tijdelijke woningen NDW 21

Er zijn op dit moment geen afwijkingen op vigerend programma deelgebied IV.

6.2 Voortgang / planning

De routing van het vervoer gevaarlijke stoffen over de weg van het bedrijf Antargaz leidt tot onwenselijke groepsrisico's t.a.v. de te realiseren woningen in zowel Kanaalknoop-Noord als Kanaalknoop-Zuid. Dit betekent dat het noodzakelijk is dat dit bedrijf wordt verplaatst en daarmee ook de routing, voordat er woningen gerealiseerd worden. In het bestemmingsplan wordt dit als voorwaardelijke verplichting opgenomen, voordat een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.

De gesprekken met Antargaz zijn voortgezet, om tot een constructieve oplossing te komen die recht doet aan alle betrokken partijen en waarbij de belangen van zowel Antargaz als de gemeente Nijmegen worden meegewogen. De overleggen zijn onder andere gegaan over het (ontwerp)bestemmingsplan voor de Wijchenseweg 4 en het opstellen van een inrichtingsplan voor die locatie. In december 2023 is reeds het ontwerpbestemmingsplan voor de Wijchenseweg 4 in procedure gebracht. Er is één zienswijze ingediend. Inmiddels heeft Antargaz opdracht gegeven aan een externe partij voor het opstellen van het inrichtingsplan voor de locatie Wijchenseweg 4. Dit inrichtingsplan is naar verwachting gereed in Q2. Daarna wordt dit verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan/omgevingsplan. Er wordt toegewerkt naar een intentieovereenkomst. De gesprekken krijgen de komende periode een vervolg.

6.3 Financiële afwijkingen

Op dit moment zijn geen financiële afwijkingen voorzien.

6.4 Risico's

Op dit moment is er geen actieve ontwikkeling binnen het deelgebied, waardoor er verder geen risico's zijn benoemd.

7. Deelgebied V Stedelijk Landgoed

7.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het programma woningbouw en niet-woningbouw voor deelgebied V is als volgt:

Programma Planexploitatie VGP 2024	Deelgebied 1 Stationsomgeving	Deelgebied 2 Kanaalknoop	Deelgebied 3 Levensader	Deelgebied 4 Kanaalfront	Deelgebied 5 Stedelijk landgoed	TOTAAL	%
Woningbouw *	1.137	1.573	230		462	3.402 st.	100%
Sociale huur	560 49%	308 20%	95 41%		83 18%	1.046 st.	31%
Middeldure huur	283 25%	213 14%	27 12%			523 st.	15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgrens	226 20%	381 24%	96 42%			703 st.	21%
Dure koop	68 6%	671 43%	12 5%		379 82%	1.130 st.	33%
Niet woningbouw	96.063	62.201	22.401	23.182	11.123	214.970 m² bvo	
Smart Industry	60.729					60.729 m ² bvo	
Light Industry		43.496	15.729	4.637		63.862 m ² bvo	
Stadsdistributie		2.883	849	18.545		22.277 m ² bvo	
Consument verzorgende dienstverlening	5.904	10.900	1.858		4.090	22.752 m ² bvo	
Short Stay voorzieningen	6.709					6.709 m ² bvo	
Maatschappelijke voorzieningen	22.721	4.922	3.965		7.033	38.641 m ² bvo	

* excl. tijdelijke woningen NDW 21

Er zijn op dit moment geen afwijkingen op het vigerend programma deelgebied V.

7.2 Voortgang / planning

Op basis van de vastgestelde ontwikkelvisie Winkelsteeg en bijbehorende initiatieven worden gesprekken gevoerd met eigenaren in het deelgebied Stedelijk Landgoed.

Deelgebied 6B

De raad heeft eind november 2023 besloten over diverse planinhoudelijke wijzigingen binnen Winkelsteeg. Het deelgebied 6B met circa 237 woningen en 2.000 m² bvo consumentverzorgende dienstverlening is daarmee uit de planexploitatie gehaald.

Verkenning Begraafplaats Jonkerbos

Er wordt een verkenning/analyse uitgevoerd of en hoe de begraafplaats Jonkerbos een rol kan spelen in de gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg. Dit kan leiden tot een kansenkaart en/of scenario's. Een dialoog met het bestuur van de begraafplaats loopt.

Aankoop Bedrijfspan

Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied Winkeelsteeg heeft/had de gemeente een voorkeursrecht gevestigd op diverse percelen. In dat kader is door de eigenaren van een bedrijfscomplex met een deel onbebouwde grond- aan de gemeente een aanbod tot koop gedaan. Op grond van dit aanbod tot koop is door de gemeente een positief beginselbesluit tot aankoop genomen. De onderhandelingen die daarop volgden hebben echter niet geleid tot het bereiken van prijsovereenstemming, waarna door de verkoper een verzoek tot prijsvaststelling aan de rechtbank is gedaan. De marktwaarde is medio 2023 door rechtbankdeskundige bepaald en vastgelegd in een deskundigen adviesrapport.

Partijen hebben op basis van het deskundigen advies overeenstemming bereikt over de koopprijs en voorwaarden en condities van de levering (in verhuurde staat). Dit onder het maken van een nadrukkelijk voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, due diligence-onderzoek en de uitkomsten van een in te stellen verkennend bodem- en

grondwateronderzoek. De onderzoeksfase is positief afgerond en momenteel worden de laatste bepalingen in de koopovereenkomst aangescherpt waarna ondertekening en besluitvorming in de komende maanden is voorzien.

Komende mijlpalen

Niet van toepassing.

7.3 Financiële afwijkingen

Geen afwijkingen.

7.4 Risico's

De top inhoudelijke risico's voor het deelgebied Stedelijk Landgoed betreffen:

- Prijsvorming van aan te kopen percelen i.r.t. actief grondbeleid (hogere verwervingskosten).

Maatregelen: afwegen om al dan niet te kopen van percelen i.r.t. impact op ontwikkeling van deelgebied stedelijk landgoed.